

შპს „ჩემი სახლი“

2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორების დასკვნა

შპს „ჩემი სახლი“

2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
ფინანსური ანგარიშგება

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ----- 3

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება-----	8
სრული შემოსავლის ანგარიშგება -----	9
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება -----	10
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება -----	11

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ძირითადი საკმევანობა -----	13
2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა-----	13
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები -----	23
4. ძირითადი საშუალებები -----	24
5. საინვესტიციო ქონება -----	25
6. მშენებარე გასაყიდი ქონება -----	25
7. მარაგები -----	25
8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები -----	26
9. ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე-----	26
10. ფული და ფულის ექვივალენტები -----	26
11. მიღებული სესხები-----	26
12. მიღებული ავანსები-----	27
13. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები -----	27
14. სხვა შემოსავალი -----	28
15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები-----	28
16. კომერციული ხარჯი-----	29
17. ფინანსური და სხვა რისკების მართვა -----	29
18. პირობითი ვალდებულებები -----	33
19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან-----	33
20. სხვა საკითხები -----	34
21. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები-----	34

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ჩემი სახლი“-ს მენეჯმენტსა და მესაკუთრეს

დასკვნა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

პირობითი მოსაზრება

ჩავატარეთ შპს „ჩემი სახლი“-ს ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის სრული შემოსავლის ანგარიშგების, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის - „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ - ნაწილში აღწერილი საკითხის გავლენით განპირობებული შესაძლო შედეგების გარდა, თანდართული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „ჩემი სახლი“-ს ფინანსურ მდგომარეობას 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს-ების) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

კომპანიის მარაგი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში 2015, 2016, 2017 წლების პერიოდებისათვის ასახულია შესაბამისად: 8024, 125 713 და 1 051 152 ლარის ღირებულებით. ჩვენ არ დავსწრებივართ მარაგების ინვენტარიზაციას 2015, 2016 და 2017 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რადგან აღნიშნული თარიღებისათვის არ ვიყავით დანიშნულნი შესაბამისი პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორებად. სხვა ალტერნატიული პროცედურითაც ვერ შევძელით საკმარისი და შესაფერისი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვება ზემოაღნიშნული ანგარიშის ნაშთების არსებობასთან დაკავშირებით, რომელიც ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია 8024, 125 713 და 1 051 152 ლარის ოდენობით, 2015, 2016, 2017 წლების ფინანსური მდგომარეობის შესაბამის უწყისებში. აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ შპს „ჩემი სახლი“-საგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს საქართველოს იურისდიქციაში; გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

სხვა გარემოებათა ამსახველი აზრები

შპს „ჩემი სახლი“-ს 2015, 2016 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლების ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი არ ჩატარებულა წინამორბედი აუდიტორის მიერ.

სხვა ინფორმაცია (მმართველობის ანგარიშგება) რომელიც არ არის ფინანსური ანგარიშგება და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნა

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს საქმიანობის მიმოხილვას, რომელიც შეტანილია მმართველობის ანგარიშგებაში, მაგრამ არ მოიცავს ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას. სავარაუდოდ მმართველობის ანგარიშგება ჩვენთვის ხელმისაწვდომი გახდება აუდიტორის დასკვნის თარიღის შემდეგ.

ჩვენი მოსაზრება ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას (მმართველობის ანგარიშგებას) და არანაირი ფორმის მარწმუნებელ დასკვნას არ წარმოვადგენთ მასზე.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ ზემოაღნიშნულ სხვა ინფორმაციას (მმართველობის ანგარიშგებას) და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია (მმართველობის ანგარიშგება) არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს შპს „ჩემი სახლი“-ს ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან შპს „ჩემი სახლი“-ს ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას.

დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენენ იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ჩვენ შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ *შპს „ჩემი სახლი“-ს* შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე;
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას;
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა *შპს „ჩემი სახლი“-ს* ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების

ან პირობების გავლენით შეიძლება *შპს „ჩემი სახლი“* უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, ახსნა-განმარტებებს და ასევე, ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

ამასთან, მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს გადავცემთ დოკუმენტს, სადაც ვადასტურებთ, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული შესაფერისი ეთიკური ნორმები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, აუცილებლობის შემთხვევაში.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის ინფორმირებული საკითხებიდან შესაბამის შემთხვევაში განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მაშასადამე, მიიჩნევა აუდიტის ძირითად საკითხებად. ამ საკითხებს, ჩვენი შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში აღვწერთ ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში, მათ შორის იმ შემთხვევაში თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება, მოცემული საკითხის საჯაროდ ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადაწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის ინფორმირება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

აუდიტორის დასკვნის დანიშნულება და გამოყენება

აღნიშნული დასკვნის შინაარსი, მასში გამოთქმული მოსაზრების ჩათვლით, შედგენილია *შპს „ჩემი სახლი“*-ის მენეჯმენტისა და მესაკუთრისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მიზნებისათვის და არა რომელიმე სხვა მიზნით. აღნიშნული დასკვნის - მასში გამოთქმული მოსაზრების ჩათვლით - გაცემით, ჩვენ არ ვიღებთ და არც მოვიაზრებთ რაიმე სახის პასუხისმგებლობას აღნიშნული წერილის რომელიმე სხვა მიზნით ან რომელიმე სხვა პირის მიერ გამოყენების შემთხვევაში, მათ შორის იმ პირის წინაშე რომლისთვისაც აღნიშნული დასკვნა და მისი შინაარსი - მასში გამოთქმული მოსაზრების ჩათვლით - რაიმე გზით გახდა ხელმისაწვდომი, გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც ჩვენს მიერ ასეთი პასუხისმგებლობა ცალსახად და გარკვევით, წინასწარ, წერილობითი ფორმით იყო აღიარებული შესაბამისი პირის წინაშე.

აუდიტორად დანიშვნა

ჩვენ აუდიტორებად დავინიშნეთ შპს „ჩემი სახლი“-სთან გაფორმებული, 2018 წლის 13 აგვისტოს ხელშეკრულების, ასევე 2018 წლის 14 აგვისტოს გარიგების წერილის საფუძველზე, იმისათვის რომ ჩაგვეტარებინა 2017 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლის წლიური ანგარიშის აუდიტი, რომელიც მოიცავდა, 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მმართველობის ანგარიშგებას (შესაბამისი მოცულობით). აუდიტის გარიგებაში დაკავების ჯამური უწყვეტი პერიოდი შეადგენს ერთ წელს, რომელიც შესაბამისად 2017 წლების 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს მოიცავს.

გარდა ზემოაღნიშნული აუდიტორული მომსახურებისა, სხვა მარწმუნებელი ან არამარწმუნებელი მომსახურების გაწევა შპს „ჩემი სახლი“-სათვის არ მომხდარა. ჩვენ დამოუკიდებლები ვიყავით შპს „ჩემი სახლი“-ისაგან, ჩვენი აუდიტის ჩატარების პროცესში.

ლევან პაპიაშვილი

შპს „კრესტონ პაპიაშვილი“-ს სახელით

2018 წლის 27 სექტემბერი

პ. ქავთარაძის 1 შესახვევი #10; სართული 3, ოფისი 4,
თბილისი 0186, საქართველო

აუდიტორად დანიშვნა

ჩვენ აუდიტორებად დავინიშნეთ შპს „ჩემი სახლი“-სთან გაფორმებული, 2018 წლის 13 აგვისტოს ხელშეკრულების, ასევე 2018 წლის 14 აგვისტოს გარიგების წერილის საფუძველზე, იმისათვის რომ ჩაგვეტარებინა 2017 წლების 31 დეკემბრით დასრულებული წლის წლიური ანგარიშის აუდიტი, რომელიც მოიცავდა, 2017 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებას, ასევე ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მმართველობის ანგარიშგებას (შესაბამისი მოცულობით). აუდიტის გარიგებაში დაკავების ჯამური უწყვეტი პერიოდი შეადგენს ერთ წელს, რომელიც შესაბამისად 2017 წლების 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს მოიცავს.

გარდა ზემოაღნიშნული აუდიტორული მომსახურებისა, სხვა მარწმუნებელი ან არამარწმუნებელი მომსახურების გაწევა შპს „ჩემი სახლი“-სათვის არ მომხდარა. ჩვენ დამოუკიდებლობა ვიყავით შპს „ჩემი სახლი“-ისაგან, ჩვენი აუდიტის ჩატარების პროცესში.

ლევან პაპიაშვილი
შპს „კრესტონ პაპიაშვილი“-ს სახელით

2018 წლის 27 სექტემბერი
პ. ქავთარაძის 1 შესახვევი #10; სართული 3, ოფისი 4,
თბილისი 0186, საქართველო



2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

		2017	2016	2015
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	4	173,217	130,229	131,607
არამატერიალური აქტივები		1,426	1,611	1,790
საინვესტიციო ქონება	5	7,228,343	6,954,135	6,498,295
სულ გრძელვადიანი აქტივები		7,402,986	7,085,975	6,631,692
მიმდინარე აქტივები				
მშენებარე გასაყიდი ქონება	6	22,102,864	15,083,316	5,949,429
მარაგები	7	1,051,152	125,713	8,024
საგადასახადო აქტივები		-	1,610,182	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	852,522	116,925	110,285
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	9	1,778,192	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	265,968	11,627	287,002
სულ მიმდინარე აქტივები		26,050,698	16,947,764	6,354,740
სულ აქტივები		33,453,684	24,033,738	12,986,431
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
კაპიტალი		15,192,939	14,437,089	5,152,944
დაგროვილი მოგება		(5,105,713)	(4,852,279)	(3,223,275)
სულ კაპიტალი		10,087,226	9,584,810	1,929,669
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	11	-	5,752,655	8,745,873
მიმდინარე ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	11	5,658,065	6,620,645	2,406,750
მიღებული ავანსები	12	16,946,691	1,757,271	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	427,819	318,358	25,194
საგადასახადო ვალდებულებები		333,882	0	(121,054)
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		23,366,458	8,696,274	2,310,889
სულ მესაკუთრეთა კაპიტალი და ვალდებულებები		33,453,684	24,033,738	12,986,431

დირექტორი
ნადიროვი გუსეინი

----- 2018

თბილისი

მთავარი ბუღალტერი
გოჩა ახვლედიანი

----- 2018

თბილისი

შპს „ჩემი სახლი“ - 2017 წლის ფინანსური ანგარიშგება

**2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება**
(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

		2017	2016	2015
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	4	173,217	130,229	131,607
არამატერიალური აქტივები		1,426	1,611	1,790
საინვესტიციო ქონება	5	7,228,343	6,954,135	6,498,295
სულ გრძელვადიანი აქტივები		7,402,986	7,085,975	6,631,692
მიმდინარე აქტივები				
მშენებარე გასაყიდი ქონება	6	22,102,864	15,083,316	5,949,429
მარაგები	7	1,051,152	125,713	8,024
საგადასახადო აქტივები		-	1,610,182	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8	852,522	116,925	110,285
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	9	1,778,192	-	-
ფული და ფულის ეკვივალენტები	10	265,968	11,627	287,002
სულ მიმდინარე აქტივები		26,050,698	16,947,764	6,354,740
სულ აქტივები		33,453,684	24,033,738	12,986,431
კაპიტალი და ვალდებულებები				
კაპიტალი				
კაპიტალი		15,192,939	14,437,089	5,152,944
დაგროვილი მოგება		(5,105,713)	(4,852,279)	(3,223,275)
სულ კაპიტალი		10,087,226	9,584,810	1,929,669
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	11	-	5,752,655	8,745,873
მიმდინარე ვალდებულებები				
გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი	11	5,658,065	6,620,645	2,406,750
მიღებული ავანსები	12	16,946,691	1,757,271	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	13	427,819	318,358	25,194
საგადასახადო ვალდებულებები		333,882	0	(121,054)
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		23,366,458	8,696,274	2,310,889
სულ მესაკუთრეთა კაპიტალი და ვალდებულებები		33,453,684	24,033,738	12,986,431

დირექტორი

ნადიროვი გუსეინი

12.05 2018

თბილისი

მთავარი ბუღალტერი

გოჩა ახვლედიანი

12.09 2018

თბილისი

2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
სრული შემოსავლების ანგარიშგება
(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

		2017	2016
აშენებული ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი		-	-
გაყიდული ქონების თვითღირებულება		-	-
აშენებული ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		-	-
სხვა შემოსავალი	14	26,689	-
გაყიდულის თვითღირებულება		(8,296)	-
საერთო მოგება		18,392	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(346,768)	(145,977)
კომერციული ხარჯები		(418,943)	(119,127)
გაუფასურების ხარჯი		(3,900)	-
საოპერაციო მოგება		(751,218)	(265,104)
საპროცენტო შემოსავალი		2,094	817
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება (ზარალი), ნეტო		495,691	(1,364,717)
მოგება დაბეგვრამდე		(253,434)	(1,629,004)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება(ზარალი)		(253,434)	(1,629,004)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის სრული (ზარალი) შემოსავალი		(253,434)	(1,629,004)

დირექტორი
ნადიროვი გუსეინი

----- 2018

თბილისი

მთავარი ბუღალტერი
გოჩა ახვლედიანი

----- 2018

თბილისი

შპს „ჩემი სახლი“ - 2017 წლის ფინანსური ანგარიშგება

2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება
(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

	საკუთარი კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2014	3,542,369	(661,726)	2,880,643
წლის სრული (ზარალი) შემოსავალი	-	(2,561,549)	(2,561,549)
დამფუძნებლების შენატანები კაპიტალში	1,610,575	-	1,610,575
31 დეკემბერი 2015	5,152,944	(3,223,275)	1,929,669
წლის სრული (ზარალი) შემოსავალი	-	(1,629,004)	(1,629,004)
დამფუძნებლების ფულადი შენატანი კაპიტალში	9,284,145	-	9,284,145
31 დეკემბერი 2016	14,437,089	(4,852,279)	9,584,810
დამფუძნებლების ფულადი შენატანი კაპიტალში	3,255,727	-	3,255,727
დამფუძნებლის მიერ კაპიტალის შემცირება	(2,499,876)	-	(2,499,876)
წლის სრული (ზარალი) შემოსავალი	-	(253,434)	(253,434)
31 დეკემბერი 2017	15,192,939	(5,105,713)	10,087,226

დირექტორი

ნადიროვი გუსეინი

12.09 2018

თბილისი

მთავარი ზუღალტერი

გოჩა ახვლედიანი

12.09 2018

თბილისი

2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
კაპიტალში ცვლილების ანგარიშგება
(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

	საკუთარი კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება	სულ
31 დეკემბერი 2014	3,542,369	(661,726)	2,880,643
წლის სრული (ზარალი) შემოსავალი	-	(2,561,549)	(2,561,549)
დამფუძნებლების შენატანები კაპიტალში	1,610,575	-	1,610,575
31 დეკემბერი 2015	5,152,944	(3,223,275)	1,929,669
წლის სრული (ზარალი) შემოსავალი	-	(1,629,004)	(1,629,004)
დამფუძნებლების ფულადი შენატანი კაპიტალში	9,284,145	-	9,284,145
31 დეკემბერი 2016	14,437,089	(4,852,279)	9,584,810
დამფუძნებლების ფულადი შენატანი კაპიტალში	3,255,727	-	3,255,727
დამფუძნებლის მიერ კაპიტალის შემცირება	(2,499,876)	-	(2,499,876)
წლის სრული (ზარალი) შემოსავალი	-	(253,434)	(253,434)
31 დეკემბერი 2017	15,192,939	(5,105,713)	10,087,226

დირექტორი
ნადიროვი გუსეინი

----- 2018
თბილისი

მთავარი ბუღალტერი
გოჩა ახვლედიანი

----- 2018
თბილისი

შპს „ჩემი სახლი“ - 2017 წლის ფინანსური ანგარიშგება

**2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
სრული შემოსავლების ანგარიშგება**
(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

		2017	2016
აშენებული ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი		-	-
გაყიდული ქონების თვითღირებულება		-	-
აშენებული ქონების გაყიდვით მიღებული მოგება		-	-
სხვა შემოსავალი	14	26,689	-
გაყიდულის თვითღირებულება		(8,296)	-
საერთო მოგება		18,392	-
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	15	(346,768)	(145,977)
კომერციული ხარჯები		(418,943)	(119,127)
გაუფასურების ხარჯი		(3,900)	-
საოპერაციო მოგება		(751,218)	(265,104)
საპროცენტო შემოსავალი		2,094	817
კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება (ზარალი), ნეტო		495,691	(1,364,717)
მოგება დაბეგვრამდე		(253,434)	(1,629,004)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წმინდა მოგება(ზარალი)		(253,434)	(1,629,004)
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
წლის სრული (ზარალი) შემოსავალი		(253,434)	(1,629,004)


 დირექტორი
 ნადიროვი გუსეინი
 12.09 2018
 თბილისი


 მთავარი ბუღალტერი
 გოჩა აბულაძე
 12.09 2018
 თბილისი

2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

	2017	2016
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
მოგება(ზარალი) დაბეგვრამდე	(253,434)	(1,629,004)
კორექტირებები:		
ცვეთა და ამორტიზაცია	16,175	17,732
გაუფასურების ხარჯი	3,900	-
დარიცხული პროცენტის ზრდა/(კლება)	(36,640)	(314,853)
წმინდა (მოგება)/ზარალი საკურსო სხვაობიდან	(495,691)	1,364,717
მოგება საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებამდე	(765,690)	(561,408)
მშენებარე გასაყიდი ქონების ზრდა	(7,019,548)	(9,133,887)
მარაგების ზრდა	(925,439)	(117,690)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ზრდა	(739,497)	(6,641)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების შემცირება / (ზრდა)	118,892	291,562
მიღებული ავანსების ზრდა	15,189,420	1,757,271
საგადასახადო ვალდებულებების შემცირება / (ზრდა)	1,944,064	(1,489,128)
ფულის მოძრაობა ბლოკირებულ ანგარიშებზე	(1,778,192)	-
წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან	6,024,010	(9,259,919)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან		
ძირითადი საშუალებების ზრდა	(58,978)	(16,176)
საინვესტიციო ქონების (ზრდა)/გასვლა	(274,208)	(455,840)
წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან	(333,186)	(472,015)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან		
დამფუძნებლის ფულადი შენატანი კაპიტალში	755,851	9,284,145
მიღებული / (გადახდილი) სესხები	(6,208,528)	160,986
წმინდა ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან	(5,452,677)	9,445,130
ფულადი სახსრების წმინდა ზრდა/(შემცირება)	238,146	(286,804)
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის დასაწყისში	11,627	287,002
საკურსო სხვაობის ცვლილების გავლენა ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	16,194	11,429
ფული და ფულის ექვივალენტები წლის ბოლოს	265,968	11,627

2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის განმავლობაში შპს "ჩემი სახლის" მიერ გადახდილმა პროცენტმა შეადგინა:
397,191 აშშ დოლარი, რაც გადახდის მომენტისთვის ეროვნულ ვალუტაში წარმოადგენდა 998,249 ლარს.

**2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება**
(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის განმავლობაში შპს "ჩემი სახლის" მიერ გადახდილმა პროცენტმა შეადგინა:

715,872 აშშ დოლარი, რაც გადახდის მომენტისთვის ეროვნულ ვალუტაში წარმოადგენდა 1,684,267 ლარს.

2017 წელს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯებიდან 243,577 ლარი კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონებაზე, ხოლო 750,282 ლარი კაპიტალიზდა მშენებარე გასაყიდ ქონებაზე.

2016 წელს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯებიდან 433,760 ლარი კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონებაზე, ხოლო 943,810 ლარი კაპიტალიზდა მშენებარე გასაყიდ ქონებაზე.

დირექტორი
ნადიროვი გუსეინი

----- 2018
თბილისი

მთავარი ბუღალტერი
გოჩა ახვლედიანი

----- 2018
თბილისი

2017 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის განმავლობაში შპს "ჩემი სახლის" მიერ გადახდილმა პროცენტმა შეადგინა:

715,872 აშშ დოლარი, რაც გადახდის მომენტისთვის ეროვნულ ვალუტაში წარმოადგენდა 1,684,267 ლარს.

2017 წელს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯებიდან 243,577 ლარი კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონებაზე, ხოლო 750,282 ლარი კაპიტალიზდა მშენებარე გასაყიდ ქონებაზე.

2016 წელს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯებიდან 433,760 ლარი კაპიტალიზდა საინვესტიციო ქონებაზე, ხოლო 943,810 ლარი კაპიტალიზდა მშენებარე გასაყიდ ქონებაზე.


დირექტორი
ნადიროვი გუსეინი
12.09 2018

თბილისი


მთავარი ბუღალტერი
გოჩა ახვლედიანი
12.09 2018

თბილისი

1. ძირითადი საქმიანობა

შპს „ჩემი სახლი“ (შემდგომში - „კომპანია“) დაფუძნდა 2014 წლის 3 ივნისს, ნადიროვი გუსეინის (P4296214, აზერბაიჯანი) 100%-იანი წილის ფლობით. საიდენტიფიკაციო კოდი: 400119073, მარეგისტრირებული ორგანოა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ქუჩა უნივერსიტეტი, ნაკვეთი 06/034, N 5.

2016 წლის 15 იანვარს კომპანიის 33%-წილი შეისყიდა ელშად აბასოვმა (C00651843, ელშად აბასოვ, აზერბაიჯანი).

2017 წლის 23 იანვარს კომპანიის ელშად აბასოვის წილი გამოისყიდა და კვლავ 100%-წილის მფლობელი გახდა ნადიროვი გუსეინი.

კომპანიის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

1.1 ბიზნეს გარემო საქართველოში

„კომპანიის“ საქმიანობა ხორციელდება საქართველოს ტერიტორიაზე. შესაბამისად, კომპანია დამოკიდებულია საქართველოს ეკონომიკურ და ფინანსურ ბაზრებზე, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის მახასიათებლებს ავლენენ. სამართლებრივი, საგადასახადო და მარეგულირებელი ბაზები ჯერ კიდევ ვითარდება და განიცდის სხვადასხვა ინტერპრეტაციებსა და ცვლილებებს, რომლებიც სირთულეებს უქმნის საქართველოს ტერიტორიაზე მომუშავე კომპანიებს. ფინანსური ანგარიშგება ასახავს კომპანიის ოპერაციებსა და მის ფინანსურ მდგომარეობაზე საქართველოს ბიზნეს გარემოს ზეგავლენის შეფასებას ხელმძღვანელობის მიერ. გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან.

2. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების და შეფასების საფუძველი

მოცემული ფინანსურ ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანობაში ფასს-ები) შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის დაშვებით - ანუ დაშვებით, რომ კომპანია განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. კომპანიის მფლობელებსა და მენეჯმენტს სურვილი აქვთ, განავითარონ კომპანიის საქმიანობა საქართველოში. მენეჯმენტს სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება შესაბამისია კომპანიისათვის.

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე.

კომპანიის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ის მიხედვით მომზადება კომპანიის ხელმძღვანელობისგან ითხოვს გარკვეული შეფასებების გაკეთებას, რაც გავლენას იქონიებს აქტივებისა და

ვალდებულებების საანგარიშო ღირებულებაზე ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისათვის, ასევე იმოქმედებს შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში. ფაქტიური შედეგები შესაძლოა განსხვავდებოდეს მიმდინარე შეფასებისაგან. შეფასებები პერიოდულად გადაიხედება.

კორექტირებები, რამაც სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებები გამოიწვია, მიეკუთვნება იმ პერიოდის ფინანსურ შედეგებს, როდესაც ეს ცვლილებები გატარდა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების შესახებ განმარტებები მოცემულია მე-3 შენიშვნაში.

შეფასების და წარდგენის ვალუტა

ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული მუხლები წარმოდგენილია იმ ქვეყნის ვალუტაში, სადაც კომპანია ფუნქციონირებს (საოპერაციო ვალუტა). ამგვარად, მოცემული ფინანსური ანგარიშგების შეფასების ვალუტად კომპანია იყენებს ქართულ ლარს. ოპერაციები შეფასების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში განიხილება, როგორც ოპერაცია უცხოურ ვალუტაში და აღირიცხება ბასს 21-ს „სავალუტო კურსების ცვლილებათა გავლენა“ მოთხოვნის შესაბამისად.

უცხოურ ვალუტაში ასახული მონეტარული აქტივები და ვალდებულებები გადაიანგარიშება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის გაცვლის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, წლის ბოლოსათვის. კონვერტაციის დროს წარმოშობილი კურსთაშორის სხვაობები აისახება მოგებისა და ზარალის ანგარიშებზე.

უცხოურ ვალუტაში გამოხატული შედეგები აღირიცხება ოპერაციის განხორციელების დღეს არსებული გაცვლის კურსის შესაბამისად. კურსთაშორის სხვაობიდან წარმოქმნილი მოგება და ზარალი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია მუხლში - „კურსთაშორის სხვაობიდან მიღებული მოგება (ზარალი)“.

უცხოური ვალუტით მიღებული არამონეტარული მუხლები შეფასებულია ოპერაციის დღის კურსით.

2017 წლის 31 დეკემბრის და 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უცხოურ ვალუტაში არსებული ნაშთების კონვერტაციისთვის გამოყენებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსები იყო შემდეგი:

აშშ. დოლარი/ლარი

31.12.2016	2.6468
31.12.2017	2.5922

ევრო/ლარი

31.12.2016	2.7940
31.12.2017	3.1044

ახალი ფასს-ების მიღება

ა) 2017 წლის პირველი იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები:

კომპანიამ პირველად გამოიყენა სტანდარტში შესული შემდეგი ცვლილებები, რომლებიც ძალაშია 2017 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის:

ცვლილებები ბასს 7-ში „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“: ინფორმაციის გახსნის ინიციატივა.

ცვლილებების თანახმად, საწარმოებს ევალებათ ინფორმაციის წარმოდგენა საფინანსო საქმიანობის შედეგად ვალდებულებებში მომხდარი ცვლილებების შესახებ, როგორც ფულადი ნაკადებით განპირობებული ცვლილებების, ასევე არაფულადი ცვლილებების (როგორიცაა საკურსო სხვაობიდან მიღებული მოგება ან ზარალი) ჩათვლით. აღნიშნულ ცვლილებას კომპანიის ფულადი ნაკადების ანგარიშგებაზე გავლენა არ მოუხდენია.

რამდენიმე ახალი სტანდარტი, სტანდარტების ცვლილება და ინტერპრეტაცია ჯერ კიდევ არ მოქმედებს 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შესაბამისად, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება მათი გამოყენების გარეშე მომზადდა. ქვემოთ მოცემულია ის ცვლილებები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და მაჩვენებლებზე. კომპანია გეგმავს ქვემოთ მოცემული სტანდარტების ათვისებას მათი ძალაში შესვლისთანავე.

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული 2017 წლის 1 იანვრისთვის:

კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ანგარიშგების მიმდინარე პერიოდისათვის არ შესულა ძალაში და რომლებიც კომპანიას ნაადრევად არ მიუღია. სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე არის შემდეგი:

- ფასს 15 - შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან
- ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები,
- ფასს 16 - იჯარა

ფასს 15 - შემოსავალი კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან

2014 წლის მაისში გამოიცა ფასს 15, რომელიც საწარმოებს სთავაზობს ერთიან, სრულ სააღრიცხვო მოდელს კლიენტებთან გაფორმებული კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავლების აღრიცხვასთან დაკავშირებით. ძალაში შესვლის შემდეგ ფასს 15 ჩაანაცვლებს შემოსავლის აღიარების არსებულ მიდგომას, მათ შორის ბასს 18-ს - შემოსავლები, ბასს 11-ს - სამშენებლო კონტრაქტები და მათთან დაკავშირებულ ინტერპრეტაციებს.

ფასს 15-ის ამოსავალი პრინციპი იმაში მდგომარეობს, რომ პირმა შემოსავალი ისე უნდა აღიაროს, რომ ასახოს კლიენტებისათვის ნაკისრი საქონლისა და მომსახურების გადაცემა ისეთი თანხით, რომელიც ასახავს ანაზღაურებას, რის მიღებასაც პირი ვარაუდობს ამ საქონლისა და მომსახურების სანაცვლოდ. კერძოდ, სტანდარტი გვთავაზობს ხუთეტაპიან მოდელს, რომელიც კლიენტებთან გაფორმებულ ყველა კონტრაქტზე ვრცელდება:

აღნიშნული მოდელი მოიცავს შემდეგ ეტაპებს:

- კლიენტთან კონტრაქტის იდენტიფიცირება;
- საკონტრაქტო ვალდებულების დადგენა;
- ტრანზაქციის ფასის განსაზღვრა;
- ტრანზაქციის ფასის მიკუთვნება საკონტრაქტო ვალდებულებასთან.
- შემოსავლის აღიარება, როდესაც (ან თუ) პირი საკონტრაქტო ვალდებულებას შეასრულებს.

ფასს 15-ის მიხედვით, საწარმო შემოსავალს აღიარებს საკონტრაქტო ვალდებულების შესრულებისას, ანუ მაშინ, როდესაც შესაბამის ვალდებულებასთან დაკავშირებულ საქონელსა თუ მომსახურებაზე „კონტროლი“ კლიენტს გადაეცემა. უფრო დირექტიული ხასიათის ინსტრუქცია დამატა ისეთ თემებს, როგორიცაა, მაგალითად, შემოსავლის აღიარების მომენტი, ცვლადი ანაზღაურების აღრიცხვა, კონტრაქტის შესრულების ხარჯები და სხვა მსგავსი ასპექტები. ასევე, შემოდის შემოსავლის განმარტებით შენიშვნებთან დაკავშირებული ახალი მოთხოვნები.

კომპანიის მენეჯმენტი მიმდინარე პერიოდში აფასებს ფასს-15-ის გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე და გეგმავს მის გამოყენებას ძალაში შესვლის თარიღიდან.

ფასს 9 - ფინანსური ინსტრუმენტები - ფასს - 9 ახალ მოთხოვნებს აწესებს ფინანსური აქტივების აღიარების, კლასიფიკაციისა და გაზომვის თვალსაზრისით. 2014 წლის ივლისში ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭომ გამოაქვეყნა ფასს 9-ის საბოლოო ვერსია. ის ჩაანაცვლებს ბასს 39-ს, რომელიც უკავშირდება ფინანსური ინსტრუქციების კლასიფიკაციას და გაზომვას.

ფასს 9 ინარჩუნებს, მაგრამ ამარტივებს შერეულ გაზომვის მოდელს და აწესებს სამ ძირითად გაზომვის კატეგორიას ფინანსური აქტივებისათვის: ამორტიზებადი ღირებულება, რეალური ღირებულება სხვა სრულ შემოსავალში და რეალური ღირებულება მოგებასა და ზარალში.

ფინანსური აქტივების კლასიფიცირება დამოკიდებულია კომპანიის ბიზნეს-მოდელსა და ფინანსური აქტივების საკონტრაქტო ფულადი სახსრების მოძრაობის მახასიათებლებზე. ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში იზომება რეალური ღირებულებით მოგებასა და ზარალში.

გარდა ამისა, ფასს 9-ის მიხედვით, პირს შეუძლია შეუქცევადად წარმოადგინოს კაპიტალში ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების რეტროსპექტიული ცვლილებები სხვა სრულ შემოსავალში. ფასს 9-ში შემოტანილია ფინანსური აქტივების გაუფასურების გაზომვის „მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის“ მოდელი, რაც ბასს 39-ის საკრედიტო დანაკარგის მოდელის საპირისპიროა. ფინანსური ვალდებულებები ბასს 39-ის მიხედვით კლასიფიცირდება და იზომება, გარდა საკრედიტო რისკის ცვლილების აღიარებისა სხვა სრულ შემოსავალში, რომელიც უკავშირდება იმ ვალდებულებას, რომელიც აისახება რეალური ღირებულებით მოგებასა და ზარალში.

ფასს 9-ში შემოტანილია ჰეჯირების აღრიცხვის ახალი მოდელი, რომელიც უკეთესად შეესაბამება ფინანსური და არაფინანსური რისკის ზემოქმედების ჰეჯირებისას კომპანიის რისკის მართვის ზომების ხასიათს. ფასს 9 ფონდს სთავაზობს უფრო მოქნილ მიდგომებს ჰეჯირების აღრიცხვის ტრანზაქციების ტიპებთან მიმართებაში. კერძოდ, გაფართოებულია იმ ინსტრუმენტების სახეობათა რიგი, რომლებიც კლასიფიცირდება ჰეჯირების ინსტრუმენტებად. გარდა ამისა, ეფექტურობის ტესტი გაუქმდა და ჩაანაცვლდა „ეკონომიკური ურთიერთობის პრინციპით. ასევე აღარ არის საჭირო ჰეჯირების

ეფექტურობის რეტროსპექტიული შეფასება. გაზრდილია მოთხოვნები კომპანიის რისკის მართვის ღონისძიებებთან დაკავშირებულ ახსნა-განმარტებით შენიშვნებზე. სტანდარტი ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან, თუმცა დასაშვებია მისი ვადამდე ადრე დანერგვაც. კომპანიის მენეჯმენტი ჯერ კიდევ აფასებს ფასს 9-ის გავლენას კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 16 - იჯარა - (გამოშვებული 2016 წლის იანვარში) ახალი სტანდარტი ამოქმედდება 2019 წლის 1 იანვრიდან, რომელიც შეცვლის ბასს-17 და მის განმარტებებს. მნიშვნელოვანია ის, რომ თითქმის ყველა იჯარის სახეობა, ბალანსში მოექცევა ერთი მოდელის ქვეშ (გარდა 12 თვეზე ნაკლები და დაბალ-ღირებულებიანი იჯარებისა). ეს ცვლილებები მოახდენს ფინანსური და საოპერაციო იჯარის განსხვავების ელიმინირებას. თუმცა მეიჯარის აღრიცხვის მეთოდი უმეტესწილად უცვლელი დარჩება და ამ შემთხვევაში ფინანსური და საოპერაციო იჯარის განსხვავება შენარჩუნებული იქნება. მოიჯარე აღიარებს გამოყენების უფლების მქონე აქტივს, რაც წარმოადგენს მის უფლებას ისარგებლოს ქვემდებარე აქტივით და საიჯარო ვალდებულებას, რომელიც საიჯარო გადახდების განხორციელების ვალდებულებას წარმოადგენს. არსებობს აღიარების გამონაკლისები მოკლევადიანი იჯარებისთვის და დაბალი ღირებულების მქონე საიჯარო ერთეულებისთვის. მისი ვადაზე ადრე მიღება დაშვებულია საწარმოებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 15-ს, ფასს 16-ს თავდაპირველი გამოყენების დღეს ან ამ თარიღამდე. ხელმძღვანელობის აზრით ფასს 16-ს გამოიყენებს კომპანია, მას შემდეგ რაც ის გახდება სავალდებულო, თუმცა, არ არის მიზანშეწონილი აღნიშნული გავლენის მასშტაბის შეფასება, სანამ არ შესრულდება დეტალური მიმოხილვა.

ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური აქტივები

ბასს 39-ის სტანდარტის შესაბამისად, ფინანსური აქტივები სათანადოდ კლასიფიცირდება, როგორც სესხები და მისაღები ანგარიშები ან გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები. ფინანსური აქტივების პირველადი აღირებისას მათი აღრიცხვა ხდება სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება, უშუალოდ გარიგებასთან დაკავშირებული ხარჯები მხოლოდ იმ ინვესტიციების შემთხვევაში, რომლებიც არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით და ასახული მოგებაში ან ზარალში. კომპანია თავისი ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციას განსაზღვრავს მათი პირველადი აღიარებისას.

სესხები და მისაღები ანგარიშები

სესხები და მისაღები ანგარიშები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები, ფიქსირებული ან განსაზღვრული გადახდებით, რომლებიც არ არის კოტირებული აქტიურ ბაზარზე. თავდაპირველი შეფასების შემდეგ ასეთი აქტივების შეფასება ხორციელდება ამორტიზებული ღირებულების შესაბამისად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენების მეთოდის გამოყენებით (EIR), გაუფასურების გამოკლებით. ამორტიზებული ღირებულება გამოიანგარიშება შესყიდვის ყოველგვარი დისკონტის ან პრემიის, აგრეთვე იმ საზღაურის თუ დანახარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის განუყოფელი ნაწილია. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით დარიცხული ამორტიზაცია აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ფინანსური შემოსავლის ნაწილში.

საიჯარო და სხვა მოთხოვნების აღიარება ხდება მათი პირველადი, ფაქტიური ღირებულებით. თუ ფულის დროითი ღირებულება არსებითია, მისაღები ანგარიშების აღრიცხვა ხდება ამორტიზებული ღირებულებით.

გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები

გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივები ის არაწარმოებული აქტივებია, რომლებიც გამიზნულია გასაყიდად ან არ არის გათვალისწინებული რომელიმე ზემოხსენებულ კატეგორიაში. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, გასაყიდად გამიზნული ფინანსური აქტივების შეფასება ხდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო არარეალიზებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სხვა სრულ შემოსავალში ინვესტიციის აღიარების შეწყვეტის ან გაუფასურების დრომდე, როდესაც კუმულაციური მოგება-ზარალი, რომელიც მანამდე სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში იყო ასახული, აისახება მოგებაში ან ზარალში.

კომპანია წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც: (ა) ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი სახსრების მიღების საკონტრაქტო უფლებების ვადა გადის; ან (ბ) იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების მიღების უფლებას, ან შედის ისეთ გარიგებაში, როდესაც: (ი) აქტივის გასვლასთან ერთად ხდება ყველა არსებითი რისკისა და სარგებლის კომპანიიდან გასვლა; ან (იი) კომპანია არ გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებით რისკსა და სარგებელს, მაგრამ ასევე არ ინარჩუნებს კონტროლს ამ აქტივზე. კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს უფლება, გაყიდოს აქტივი მესამე მხარეზე, გაყიდვასთან დაკავშირებული დამატებითი შეზღუდვების გათვალისწინების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები

კომპანია ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს ორ სახეობად, გამომდინარე მათი ხასიათიდან:

- რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური ვალდებულება, მოგებაში ან ზარალში ასახვით
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით, პირდაპირ დაკავშირებული ტრანზაქციის ღირებულების გათვალისწინებით. საწყისი აღიარების შემდეგ ფინანსური ვალდებულებები აღრიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები ერთმანეთში გადაიხურება და ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგება ნეტო თანხით, მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს შესაბამისი იურიდიული უფლება და სურვილი აღნიშნული თანხების ურთიერთ გადახურვისთვის.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ჩამოიწერება.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, სხვა პირდაპირ დანახარჯებს და აქტივის

დემონტაჟთან, ლიკვიდაციასა და ადგილმდებარეობის აღდგენასთან დაკავშირებული ნებისმიერი აუცილებელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე შეფასებას.

მომავალი პერიოდის დანახარჯები ემატება აქტივის საბალანსო ღირებულებას, ან აღიარდება ცალკე აქტივად, იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია, რომ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში და აქტივის დანახარჯების განსაზღვრა საიმედოდაა შესაძლებელი. ყველა სხვა დანახარჯი, რომელიც დაკავშირებულია აქტივის შეკეთებასა და შენარჩუნებასთან, აღიარდება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, რომელშიც წარმოიშვა.

ძირითადი საშუალებები ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილია ნეტო საბალანსო ღირებულებით, რომელიც გამოიანგარიშება მისი თავდაპირველი ღირებულებიდან დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

ძირითადი საშუალების ცვეთა იწყება მაშინ, როდესაც აქტივი ვარგისია გამოსაყენებლად. ცვეთის გამოთვლა ხდება წრფივი მეთოდით, რაც გულისხმობს აქტივის ღირებულების განაწილებას დარჩენილი მომსახურების ვადის განმავლობაში. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადა განისაზღვრება ამ აქტივის მოსალოდნელი სარგებლიანობით საწარმოსათვის და ეყრდნობა მსგავსი აქტივების მქონე საწარმოს გამოცდილებას. ასევე, გაითვალისწინება აქტივის ტექნიკური მოძველება და ფიზიკური ცვეთა.

ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები:

ჯგუფი

სასარგებლო მომსახურების ვადა (წელი)

შენობები და ნაგებობები	5
სატრანსპორტო საშუალება	10
ავეჯი და ოფისის აღჭურვილობა	5
მანქანა-დანადგარები და სამშენებლო ხელსაწყოები	5

ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი აღიარდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა აღნიშნული თანხა უნდა აღირიცხოს სხვა აქტივის საბალანსო ღირებულებაში.

ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება გაყიდვის შემთხვევაში ან როდესაც მისი გაყიდვიდან ან გამოყენებიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარ არის მოსალოდნელი. ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი აღიარდება იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც აღიარების შეწყვეტა მოხდა.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება (მიწა ან შენობა, ან შენობის ნაწილი ან ორივე), რომელსაც ფლობენ (მესაკუთრე ან მოიჯარე ფინანსური იჯარის პირობებში) საიჯარო შემოსავლების მიღების ან ღირებულების ზრდის ან ორივე მიზნით, გარდა ისეთი მიზნებისა, როგორიცაა: ა) გამოყენება საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან

ადმინისტრაციული მიზნებისათვის; ბ) გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში. მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება არის ქონება, რომელსაც ფლობენ (მესაკუთრე ან მოიჯარე ფინანსური იჯარის პირობებში) საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის.

საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება იმ შემთხვევაში, როდესაც მოხდება ქონების გასვლა ან შეწყდება გამოყენება და მოსალოდნელი აღარ იქნება მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მისი გასვლიდან. საინვესტიციო ქონების გასვლის შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი განისაზღვრება როგორც სხვაობა გასვლის შედეგად მიღებულ შემოსავალსა და ქონების საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

მარაგები

კომპანიაში მარაგების შეფასება ხდება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგების თვითღირებულება მოიცავს მათ შემენასა და გადამუშავებასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს, აგრეთვე იმ დანახარჯებს, რომელიც გაწეულია მის მოცემულ ადგილამდე ტრანსპორტირებისა და სათანადო მდგომარეობაში მოყვანისათვის.

მარაგების ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებითი გასაყიდი ფასი, პროდუქციის დასრულებისა და გაყიდვისათვის საჭირო შეფასებითი დანახარჯების გამოკლებით.

კომპანიის მარაგების ძირითადი ნაწილი მოიცავს სამშენებლო მასალებს. მარაგების ჩამოწერა ხორციელდება საშუალო შეწონილი მეთოდით.

საპროცენტო შემოსავალი და საპროცენტო ხარჯი

საპროცენტო შემოსავალი და საპროცენტო ხარჯი აისახება ყველა ფინანსურ ინსტრუმენტთან მიმართებაში დარიცხვის პრინციპის საფუძველზე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით დისკონტირება მომავალში მისაღები ან გადასახდელი სავარაუდო ფულადი სახსრები (ყველა მიღებული ან გადახდილი საკომისიოს ჩათვლით, რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, გარიგების ხარჯებისა და სხვა ფასნამატებისა და დისკონტირების ჩათვლით) ფინანსური ინსტრუმენტების მოსალოდნელი მომსახურების ვადის განმავლობაში, ან ფინანსური აქტივისა თუ ფინანსური ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულების მოკლე პერიოდის განმავლობაში. საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

შემოსავლების აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება, როდესაც არსებობს რწმუნება, რომ კომპანია განხორციელებული ოპერაციებიდან მიიღებს ეკონომიკურ სარგებელს და შესაძლებელია შემოსავლის ოდენობის საიმედოდ შეფასება.

ხარჯების აღიარება

ხარჯების აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, თუ წარმოიშობა მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემცირება, რაც დაკავშირებულია აქტივების შემცირებასა ან ვალდებულების ზრდასთან, რაც შეიძლება საიმედოდ განისაზღვროს. თუ ეკონომიკური სარგებელი მოსალოდნელია რომ წარმოიქმნება რამდენიმე სააღრიცხვო პერიოდის განმავლობაში, მასთან დაკავშირებული ხარჯები სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში აღიარდება გონივრული განაწილების საფუძველზე.

ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი

ხელფასები, პრემიები, ბონუსები და თანამშრომელთა არაფულადი სარგებელი აღიარდება დარიცხვის მეთოდით იმ პერიოდში, როდესაც შესაბამისი სერვისი მიიღო კომპანიამ დასაქმებულისგან.

დაბეგვრა

მოგების გადასახადის ხარჯი შედგება პერიოდის მიმდინარე გადასახადისაგან. მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი მოდელის, რომელიც ძალაშია 2017 წლის 1 იანვრიდან, სპეციფიკიდან გამომდინარე, გადავადებული მოგების გადასახადის არსებობა აზრს კარგავს, ხოლო მიმდინარე პერიოდში მისი წარმოქმნა არ ხდება.

პერიოდის გადასახადი აღიარებულია მოგება-ზარალში იმ შემთხვევის გარდა, თუ ის აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში ან პირდაპირ კაპიტალში. კომპანიის მიმდინარე საგადასახადო ხარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მის ძირითად საქმიანობასთან, გაანგარიშებულია საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად.

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანია თავისი საქმიანობის ფარგლებში იბეგრება ასევე სხვა საოპერაციო გადასახადებით, როგორცაა ქონების გადასახადი და საშემოსავლო გადასახადი.

დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ), რომელიც უკავშირდება გაყიდვებს გადასახდელია საგადასახადო ორგანოში, როდესაც მოხდება საქონლის ან მომსახურების მიწოდება ან ავანსის მიღება, თუ გადახდა წინ უსწრებს საქონლის ან მომსახურების მიწოდებას. შესყიდვებზე გადახდილი დღგ ჩაითვლება გადასახდელ დღგ-სთან, როდესაც მოხდება კომპანიის მიერ ანგარიშ-ფაქტურის მიღება. საგადასახადო ორგანოს მიერ ნებადართულია, რომ დღგ-ს ანგარიშსწორება განხორციელდეს ნეტო ბაზისზე. გაყიდვებზე და შესყიდვებზე დარიცხული დღგ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარდგენილია ნეტო თანხით. როდესაც კომპანიის მიერ მოთხოვნებთან დაკავშირებით იქმნება გაუფასურების ანარიცხი, იგი მოიცავს მისაღები დღგ-ს თანხებსაც.

საოპერაციო იჯარა

კომპანია, როგორც მოიჯარე - იჯარა კლასიფიცირდება საოპერაციო იჯარად, თუ იგი არ ითვალისწინებს ფაქტობრივად აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას მოიჯარისთვის. საოპერაციო იჯარა წრფივი მეთოდით აღიარდება მიმდინარე პერიოდის ხარჯად საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში

და წარსდგება „რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულების“ ან „ადმინისტრაციული და სხვა საერთო ხარჯების“ მუხლში თავისი შინაარსის მიხედვით.

კომპანია, როგორც მეთიჯარე - კომპანიას საოპერაციო იჯარის ფარგლებში გაქირავებული აქვს გარკვეული აქტივები. საიჯარო შემოსავალი წრფივი მეთოდით აღიარდება მიმდინარე პერიოდის შემოსავლად საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში და წარსდგება „სხვა შემოსავლების“ მუხლში.

არასაოპერაციო იჯარა

კომპანია, როგორც მოიჯარე - იჯარა კლასიფიცირდება არასაოპერაციო იჯარად, თუ იგი ითვალისწინებს ფაქტობრივად აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ ყველა რისკსა და ეკონომიკური სარგებლის გადაცემას მოიჯარეზე. არასაოპერაციო იჯარის დროს აქტივის და შესაბამისი ვალდებულების საბალანსო თანხა განსაზღვრულია მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მიმდინარე ღირებულებით, მინიმალური საიჯარო გადასახდელების მიმდინარე ღირებულების გამოანგარიშებისას დისკონტირების ფაქტორის გათვალისწინება ნიშნავს: საიჯარო ხელშეკრულების საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებას თუ მისი დადგენა პრაქტიკულად შესაძლებელია, ხოლო თუ საიჯარო კონტრაქტის საპროცენტო განაკვეთის დადგენა პრაქტიკულად შეუძლებელია - ზღვრული სასესხო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებას.

ფინანსური იჯარა ფინანსურ ხარჯებთან ერთად წარმოშობს აქტივის ცვეთის ხარჯებს ყოველ საანგარიშგებო პერიოდში. ფინანსური იჯარით აღებული აქტივების მიმართ კომპანიის მიერ გატარებული ცვეთის პოლიტიკა შეესაბამება საკუთარი აქტივების მიმართ გამოყენებული ცვეთის დარიცხვის პოლიტიკას.

ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები

პირობითი ვალდებულებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოსალოდნელია ეკონომიკური სარგებლის გასვლა კომპანიიდან, და შესაძლებელია ამ ვალდებულების საიმედოდ შეფასება.

ფინანსურ ანგარიშგებაში არ აისახება პირობითი აქტივები. მაგრამ ისეთი ფინანსური აქტივების შესახებ ინფორმაცია, რომლებთან დაკავშირებული ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლა კომპანიაში შესაძლებელია - აისახება განმარტებით შენიშვნებში. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიას აქვს რწმუნება, რომ ეკონომიკური სარგებელი შემოვა კომპანიაში, მაშინ მასთან დაკავშირებული აქტივი და შემოსავალი აისახება იმ პერიოდის ანგარიშგებაში, როდესაც ადგილი ჰქონდა შეფასების ცვლილებას.

ანარიცხი წარმოადგენს ვალდებულებას, რომელიც დაკავშირებულია რაოდენობრივ და დროით განუსაზღვრელობასთან. კომპანიაში ანარიცხები აღიარდება, როდესაც:

- კომპანიას აქვს მიმდინარე მოვალეობა (იურიდიული ან კონსტრუქციული), რომელიც წარმოიქმნება წარსული მოვლენების შედეგად;
- სავარაუდოა, რომ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გასვლა;
- შესაძლებელია მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება.

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები

ბალანსის შედგენის თარიღის შემდგომი მოვლენები და ფინანსური ანგარიშგების ავტორიზაციის თარიღამდე მომხდარი მოვლენები, რომლებიც დამატებით ინფორმაციას იძლევიან კომპანიის ფინანსური პოზიციის შესახებ, აისახება ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბალანსის შემდგომი მოვლენები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ბალანსის შედგენის თარიღისათვის, მაგრამ არსებითი მნიშვნელობისაა, აისახება ფინანსური ანგარიშგების თანდართულ შენიშვნებში.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები

კომპანია ახდენს გარკვეული სააღრიცხვო შეფასებებისა და გადაწყვეტილებების შემუშავებას მომავალი პერიოდებისათვის. შეფასებები და გადაწყვეტილებები შემუშავებულია გამოცდილებასა და სხვა ფაქტორებზე დაყრდნობით, რომელიც ითვალისწინებს კომპანიის ფუნქციონირებას განსაზღვრული მომავლის პირობებში. მომავალ პერიოდებში მიღებული გამოცდილება შესაძლოა განსხვავებული იყოს ამ შეფასებებისა და დაშვებებისაგან. ქვემოთ მოყვანილია ის შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც მომდევნო ფინანსურ წელში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში არსებითი ცვლილების რისკის მატარებელია:

ა) ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები

ძირითადი საშუალებების ცვეთა ხდება მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა დამოკიდებულია მენეჯმენტის შეფასებებზე, თუ რა პერიოდის განმავლობაში მოელის იგი აქტივის გამოყენებიდან სარგებლის მიღებას. სასარგებლო მომსახურების ვადები პერიოდულად უნდა გადაიხედოს. შეფასების ცვლილებამ შესაძლოა არსებითი ცვლილება გამოიწვიოს ცალკეულ პერიოდებში საბალანსო ღირებულებასა და სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში ასახულ თანხებში.

ბ) გადასახადები

კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში არსებობს ისეთი ოპერაციები, რომელთათვისაც ნათლად არ არის განსაზღვრული ამა თუ იმ გადასახადთან დაკავშირებული საკითხები. შედეგად, კომპანია აფასებს, ეკისრება თუ არა მას დამატებითი გადასახადის გადახდის ვალდებულება და მათზე დაყრდნობით აღიარებს საგადასახადო ვალდებულებებს. ეს საგადასახადო ვალდებულებები აღიარდება მაშინ, როდესაც კომპანიას მიაჩნია თავისი საგადასახადო დეკლარაციები საიმედოდ, მაგრამ იგი თვლის, რომ შესაძლოა საგადასახადო ორგანოების მხრიდან პოზიცია იყოს განსხვავებული. შედეგად, კომპანიას მინიმუმამდე დაჰყავს აღნიშნული რისკი.

შპს „ჩემი სახლი“ - ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

4. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები 2017 წლის 31 დეკემბერს წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

	შენობა- ნაგებობები	სატრანსპორტო საშუალება	საოფისე აღჭურვილობა და ტექნიკა	მანქანა-დანადგარები და სამშენებლო ხელსაწყოები	სულ
ისტორიული ღირებულება 01.01.2016	48,467	71,559	13,021	1,822	134,869
შემოსვლა	1,636	-	10,013	5,237	16,887
ისტორიული ღირებულება 31.12.2016	50,104	71,559	23,034	7,059	151,756
შემოსვლა	17,044	-	19,909	39,706	76,658
გასვლა			(2,064)		(2,064)
ისტორიული ღირებულება 31.12.2017	67,147	71,559	40,879	46,766	226,351
დაგროვილი ცვეთა					
დაგროვილი ცვეთა 01.01.2016	724	1,539	569	431	3,263
ცვეთა	8,857	6,156	2,704	548	18,265
დაგროვილი ცვეთა 31.12.2016	9,582	7,695	3,273	979	21,528
ცვეთა	11,293	6,156	7,561	6,596	31,607
გასული ძირითადი საშუალების დაგროვილი ცვეთა					-
დაგროვილი ცვეთა 31.12.2017	20,875	13,851	10,834	7,575	53,135
წმინდა საბალანსო ღირებულება					
წმინდა საბალანსო ღირებულება 31.12.2015	47,743	70,020	12,452	1,392	131,607
წმინდა საბალანსო ღირებულება 31.12.2016	40,522	63,864	19,761	6,080	130,228
წმინდა საბალანსო ღირებულება 31.12.2017	46,273	57,708	30,045	39,191	173,216

5. საინვესტიციო ქონება

	მიწა
31.12.2015 მდგომარეობით	6,498,295
შესყიდვა	22,080
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	433,760
31.12.2016 მდგომარეობით	6,954,135
შესყიდვა	30,631
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები	243,577
31.12.2017 მდგომარეობით	7,228,343

6. მშენებარე გასაყიდი ქონება

	31.12.2017	31.12.2016
საინვესტიციო ქონებიდან		
გადმოტანილი მიწის ღირებულება	5,103,983	5,103,983
მიღებული მომსახურება	10,772,955	8,450,208
დახარჯული მასალები	2,910,805	546,563
სესხის კაპიტალიზებული პროცენტი	1,694,092	943,810
მუშახელის ხელფასი	1,605,411	38,040
კაპიტალიზებული ცვეთა	15,617	712
სულ	22,102,863	15,083,316

7. მარაგები

	31.12.2017	31.12.2016
ნედლეული და მასალები	938,733	123,517
სხვა მარაგები	112,419	2,196
სულ	1,051,152	125,713

8. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	31.12.2017	31.12.2016
არაფინანსური აქტივები		
მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები	851,672	116,925
პერსონალზე გადახდილი ავანსი	850	-
სულ	852,522	116,925

9. ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე

	31.12.2017	31.12.2016
ბლოკირებული თანხები (ლარი)	337,633	-
ბლოკირებული თანხები (უცხოური ვალუტა)	1,440,559	-
სულ	1,778,192	-

ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე წარმოადგენს წინარე ხელშეკრულებების საფუძველზე კლიენტების მიერ შემოტანილ თანხებს, რომლებიც ბანკს საგარანტიოდ დროებით აქვს ბლოკირებული.

10. ფული და ფულის ექვივალენტები

	31.12.2017	31.12.2016
ფული ბანკებში (ლარი)	61,586	11,627
ფული ბანკებში (უცხოური ვალუტა)	204,382	-
სულ	265,968	11,627

11. მიღებული სესხები

	31.12.2017	31.12.2016
მიღებული სესხის გრძელვადიანი ნაწილი	-	5,752,655
მიღებული სესხის მიმდინარე ნაწილი	5,633,986	6,559,924
დარიცხული გადასახდელი პროცენტი	24,079	60,720
სულ	5,658,065	12,373,299

აშშ დოლარში

	31.12.2017	31.12.2016
მიღებული სესხის გრძელვადიანი ნაწილი	-	2,173,438
მიღებული სესხის მიმდინარე ნაწილი	2,173,438	2,478,436
დარიცხული გადასახდელი პროცენტი	9,289	22,941
სულ	2,182,727	4,674,815

	ნაშთი 31.12.2016	ფულადი ნაკადები	არაფულადი ცვლილება (კურსის ცვლილების ეფექტი)	ნაშთი 31.12.2017
სასესხო ვალდებულებები	12,312,580	(6,215,362)	(463,232)	5,633,986

12. მიღებული ავანსები

	31.12.2017	31.12.2016
წინარე ხელშეკრულებების საფუძველზე მშენებარე გასაყიდ ქონებაზე მიღებული ავანსები	16,946,691	1,757,271
სულ	16,946,691	1,757,271

13. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

	31.12.2017	31.12.2016
მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები	427,819	318,358
სულ	427,819	318,358

14. სხვა შემოსავალი

	31.12.2017	31.12.2016
მასალის რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	5,408	-
ხელშეკრულების შეწყვეტის გამო წარმოქმნილი პირგასამტეხლო	21,281	-
სულ	26,689	-

15. საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

	31.12.2017	31.12.2016
პერსონალის ხარჯი	176,183	74,816
ცვეთა და ამორტიზაცია	16,175	17,732
კომუნალური ხარჯები	21,511	6,283
ნოტარიუსის მომსახურების ხარჯი	11,024	8,728
დაცვის მომსახურება	36,610	-
ქონების გადასახადის ხარჯი	11,934	11,876
ბანკის მომსახურების ხარჯი	12,777	7,101
საჯარო რეესტრი ხარჯი	10,463	160
წარმომადგენლობითი ხარჯი	4,563	2,675
აუდიტორული მომსახურების ხარჯი	21,186	-
კომპიუტერების მომსახურების ხარჯი	3,996	2,555
ა/მ დაზღვევის ხარჯი	2,632	3,297
ავტოტექნომსახურების ხარჯი	2,602	915
კადრების შერჩევის ხარჯი	-	1,850
სატენდერო დოკუმენტაციის ხარჯი	-	1,235
კომუნიკაციის ხარჯი	840	448
საკანცელარიო ხარჯი	1,245	366
სხვა ხარჯი	13,028	5,940
სულ	346,768	145,977

16. კომერციული ხარჯი

	31.12.2017	31.12.2016
პერსონალის ხარჯი	231,596	57,916
სარეკლამო ხარჯი	141,986	41,805
მაკეტის ღირებულება	-	13,000
ვებ-გვერდთან დაკავშირებული ხარჯი	-	6,406
საშუამავლო მომსახურების ხარჯი	45,360	-
სულ	418,943	119,127

17. ფინანსური და სხვა რისკების მართვა

რისკი თანდაყოლილი მოვლენაა კომპანიის საქმიანობისათვის, მაგრამ მისი მართვა შესაძლებელია რეგულარული ღონისძიებებით, როგორცაა რისკების იდენტიფიცირება, შეფასება და ყოველდღიური მონიტორინგი, რის შედეგადაც დგინდება რისკის ლიმიტი და იქმნება კონტროლის მექანიზმები. თითოეული პირი კომპანიაში ანგარიშვალდებულია მის პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებულ რისკზე. კომპანიის ძირითად ფინანსურ რისკებს წარმოადგენს საკრედიტო, ლიკვიდურობის, საპროცენტო განაკვეთისა და სავალუტო რისკები, ამ რისკებთან დაკავშირებული კომპანიის რისკების მართვის პოლიტიკა განხილულია ქვემოთ.

კაპიტალის მართვის მიზნები, პოლიტიკა და მიდგომები

კომპანიამ შეიმუშავა კაპიტალის მართვის შემდეგი მიზნები, პოლიტიკა და მიდგომები იმისათვის, რათა მართოს ის რისკები, რომლებიც კაპიტალის პოზიციაზე ახდენს გავლენას.

კაპიტალის მართვის მიზნებია:

- კომპანიამ შეინარჩუნოს სტაბილურობის მოთხოვნილი დონე, შედეგად, უზრუნველყოს მომხმარებლების დაცულობა;
- გაანაწილოს კაპიტალი ეფექტურად და დაეხმაროს ბიზნესს განვითარებაში, რათა უკუგება კაპიტალზე დააკმაყოფილოს მფლობელთა მოთხოვნები;
- შეინარჩუნოს ფინანსური მოქნილობა ლიკვიდურობის შენარჩუნებისა და კაპიტალის სხვადასხვა ბაზარზე წვდომისათვის;
- შეინარჩუნოს ფინანსური სიძლიერე ახალი ბიზნესის ზრდისა და კაპიტალის მფლობელთა დაკმაყოფილების უზრუნველყოფის მიზნით.

საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური დანაკარგების რისკს იმ შემთხვევაში, თუ მომხმარებელი ან ფინანსურ ინსტრუმენტთან დაკავშირებული მეორე მხარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს.

შპს „ჩემი სახლი“ - ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

კომპანია საკრედიტო რისკის მართვის პოლიტიკის ფარგლებში ახორციელებს ფინანსური აქტივების საკრედიტო ხარისხის ანალიზს. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ფინანსური აქტივების საკრედიტო ხარისხის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფინანსური აქტივების სახეობების მიხედვით:

ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, როდესაც კომპანია დგას ფინანსური სირთულეების წინაშე ვალდებულებების დაფარვისას და მათი გადახდის ვადის დადგომის პერიოდში. კომპანია ახდენს ამ ტიპის რისკების კონტროლს ვადიანობის ანალიზის მიხედვით და განსაზღვრავს კომპანიის სტრატეგიას მომავალი ფინანსური პერიოდისთვის.

ლიკვიდურობის რისკის მართვის მიზნით, კომპანია ახდენს მომავალი ფულადი ნაკადების რეგულარულ მონიტორინგს, რომელიც აქტივების/ვალდებულებების მენეჯმენტის პროცესია.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რომელიც დაფუძნებულია დარჩენილ არადისკონტირებულ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე. დაფარვები, რომლებიც ექვემდებარება შეტყობინების საფუძველზე ანაზღაურებას, განიხილება, თითქოს შეტყობინება დაუყოვნებლივ მოხდა, თუმცა კომპანია გამოცდილებით იმედოვნებს, რომ ბევრი მომწოდებელი ერთდროულად არ მოითხოვს ვალდებულებების დაფარვას.

ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

	3 თვემდე	3 - 6 თვე	6 თვე -1 წლამდე	1 წელზე მეტი	სულ
ფინანსური აქტივები					
ფული და ფულის ეკვივალენტები	265,968	-	-	-	265,968
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	-	1,778,192	-	-	1,778,192
სულ ფინანსური აქტივები	265,968	1,778,192	-	-	2,044,160
ფინანსური ვალდებულებები					
მიღებული სესხი	-	-	-	5,633,986	5,633,986
გადასახდელი პროცენტი	24,079	-	-	-	24,079
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	427,819	-	-	-	427,819
სულ ფინანსური ვალდებულებები	451,899	-	-	5,633,986	6,085,885
ლიკვიდურობის სხვაობა	(185,931)	1,778,192	-	(5,633,986)	(4,041,725)
აკუმულირებული ლიკვიდურობის სხვაობა	(185,931)	1,592,261	1,592,261	(4,041,725)	

შპს „ჩემი სახლი“ - ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

კომპანიის ლიკვიდურობის სხვაობა უარყოფითია მოკლევადიან პერიოდში, თუმცა კომპანიას აქვს აუთვისებელი საკრედიტო ხაზი და ასევე შეუძლია სესხის აღება ბანკში, ამიტომ მენეჯმენტი არ მიიჩნევს ამ საკითხს საფრთხედ.

კომპანიის მენეჯმენტი არ იყენებს მხოლოდ ზემოაღნიშნულ დაუდისკონტირებელი ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზს ლიკვიდურობის რისკის სამართავად, არამედ იგი ახორციელებს ლიკვიდურობის სხვაობის მონიტორინგს, რომელიც ეფუძნება როგორც ფინანსური ვალდებულებების, ასევე, ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ დაფარვის ვადებს ფინანსური აქტივების ვადიანობის ანალიზი ეფუძნება მათ საბალანსო ღირებულებას.

საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შემცირების რისკი, საბაზრო პირობების ცვლილების შედეგად.

კომპანიის საბაზრო რისკი წარმოიშობა პროცენტის მატარებელი და უცხოურ ვალუტაში გამოხატული ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად. მოცემული რისკი მდგომარეობს ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ან მათთან დაკავშირებული მომავალი ფულადი შემოსავლების ცვლილებაში საპროცენტო განაკვეთების (საპროცენტო რისკი) და ვალუტის კურსის (სავალუტო რისკი) ცვლილებებთან კავშირში.

საპროცენტო რისკი

საპროცენტო რისკი არის რისკი (ცვლადი ღირებულებით), რომელიც დაკავშირებულია პროცენტის მატარებელ აქტივებთან - სესხებთან, მათი ცვლადი განაკვეთებიდან გამომდინარე. კომპანიას მიმდინარე პერიოდში არ გააჩნია ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე სესხები.

სავალუტო რისკი

სავალუტო რისკი არის უცხოური ვალუტის ცვლილების შედეგად ფინანსური ინსტრუმენტის ღირებულების ცვლილების რისკი. სავალუტო რისკის წინაშე შეიძლება იდგეს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობა და ფულადი სახსრების მოძრაობა.

სავალუტო რისკის ანალიზი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია შემდეგნაირად.

	ლარი	აშშ დოლარი	ევრო	სულ
ფინანსური ვალდებულებები				
მიღებული სესხი	-	5,633,986	-	5,633,986
გადასახდელი პროცენტი	-	24,079	-	24,079
სავაჭრო და სხვა ვალდებულება	427,819	-	-	427,819
სულ ფინანსური ვალდებულებები	427,819	5,658,065	-	6,085,885
ფინანსური აქტივები				
ფული და ფულის ეკვივალენტები	61,586	204,382	-	265,968
ბლოკირებული თანხები საბანკო ანგარიშებზე	337,633	1,299,050	141,507	1,636,683
სულ ფინანსური აქტივები	399,219	1,503,432	141,507	2,044,158
სავალუტო პოზიცია	(28,600)	(4,154,633)	141,507	(4,041,726)

კომპანია ძირითადად დგას სავალუტო რისკის წინაშე, რომელიც შესაძლოა წარმოიქმნას დოლარისა და ლარის გაცვლის კურსის ცვლილებით. თუმცა კომპანიის მენეჯმენტი არ ელოდება მნიშვნელოვან საკურსო ცვლილებებს.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს კომპანიის მგრძნობელობას აშშ დოლარის, ლართან მიმართებაში, 20%-იანი ზრდისა და შემცირების პირობებში. 20% წარმოადგენს განაკვეთს, რომელიც წარედგინება კომპანიის ხელმძღვანელობას სავალუტო რისკის შესახებ ინფორმაციის მიწოდებისას, და მენეჯმენტის შეფასებით, წარმოადგენს გასაცვლელი კურსის შესაძლო ცვლილებას. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს მხოლოდ უცხოურ ვალუტაში გამოხატული მონეტარული მუხლების საბალანსო თანხებს და აკორექტირებს საანგარიშგებო თარიღისთვის მათ ეფექტს 20%-იანი ცვლილებით.

2017 წლის 31 დეკემბრისათვის წმინდა მოგებასა და კაპიტალზე აქტივების გადაფასების ეფექტი შემდეგია.

	ლარი/აშშ დოლარი +20%	ლარი/აშშ დოლარი -20%
მოგება/ (ზარალი)	830,629	(830,629)

საოპერაციო რისკი

საოპერაციო რისკი განისაზღვრება, როგორც ფინანსური დანაკარგის რისკი, რომელიც წარმოიშობა კომპანიის შიდა პროცესების ან სისტემის არაადეკვატურობით ან ნაკლოვანებით, ან გარე მოვლენებით, რომელიც შესაძლოა მოხდეს განზრახ, მოულოდნელად ან ბუნებრივი მოვლენების შედეგად. გარე ფაქტორები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება ისეთი მოვლენებით, როგორიცაა თაღლითობა, წყალდიდობა, ხანძარი, მიწისძვრა, და ა.შ.

საბაზრო მოვლენები როგორიცაა დეფოლტი ან ღირებულების ცვლილებები არ მოისაზრება საოპერაციო რისკებში. საოპერაციო რისკში კომპანია მოისაზრებს ასევე შესაბამისობის რისკსაც, რომელიც გულისხმობს რომ კომპანიას შეიძლება დაეკისროს სანქციები ან გაუფუჭდეს რეპუტაცია იმ შემთხვევაში თუ მისი საქმიანობა შესაბამისობაში არ იქნება ადგილობრივ კანონმდებლობასთან.

კომპანია საოპერაციო რისკების მართვას ახორციელებს შემდეგი ღონისძიებების საფუძველზე:

- ოპერაციების მონიტორინგი და რეკონსილაცია;
- მოვალეობების ადეკვატური გადანაწილება, მათ შორის ტრანზაქციების ავტორიზაცია მიუკერძოებელი პირების მიერ;
- საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობის მონიტორინგი;
- კონტროლებისა და პროცედურების დოკუმენტირება შიდა ინსტრუქციების სახით;
- საოპერაციო რისკების პერიოდული შეფასება და მათ გასაწესებლად საჭირო კონტროლებისა და პროცედურების ადეკვატურობის ანალიზი.

18. პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო დავები - 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია სასამართლო დავები. შესაბამისად არ არის მოლოდინი მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნის და სასამართლო დავებთან დაკავშირებით ანარიცხი არ არის წარდგენილი ფინანსურ ანგარიშგებაში

საგადასახადო კანონმდებლობა - საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, მენეჯმენტის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შესაძლოა განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისაგან, კომპანიის ოპერაციები შესაძლოა გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ და კომპანიას დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. კომპანიის მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ მისი საგადასახადო მიდგომა არის კანონმდებლობის შესაბამისი. შესაბამისად, პოტენციურ საგადასახადო ვალდებულებებთან დაკავშირებით ანარიცხი არ წარადგინა ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საოპერაციო გარემო - საქართველოს ბაზარზე პოზიციონირება წარმოშობს დამატებით ეკონომიკურ, პოლიტიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და საკანონმდებლო რისკებს უფრო განვითარებულ ბაზართან შედარებით. კანონები და რეგულაციები, საგადასახადო და მარეგულირებელი ჩარჩოები ზეგავლენას ახდენენ საქართველოში ბიზნესის განვითარებაზე. საქართველოს მომავალ ეკონომიკურ კურსზე ზემოქმედებას ახდენს მთავრობის მიერ მიღებული ფისკალური და მონეტარული პოლიტიკა საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ გარემოსთან ერთად.

19. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებული მხარეები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან ბასს 24 „დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნების“ მიხედვით, არის როდესაც:

ა) მხარე პირდაპირ, ან ერთი ან მეტი შუალედური რგოლის საშუალებით, არაპირდაპირ: აკონტროლებს საწარმოს, კონტროლდება საწარმოს მიერ, ან იმყოფება საერთო კონტროლის ქვეშ (ეს მოიცავს სათავო და შვილობილ საწარმოებს); საწარმოში ისეთი წილის მფლობელია, რომ მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა შეუძლია მასზე; და ერთობლივად აკონტროლებს საწარმოს;

ბ) მხარე არის საწარმოს ან მისი სათავო საწარმოს, უმაღლესი ხელმძღვანელობის წევრი;

გ) მხარე არის (ა) და (ბ) პუნქტით გათვალისწინებული პირების ოჯახის წევრი;

დ) მხარე არის საწარმო, რომელსაც აკონტროლებს, ერთობლივად აკონტროლებს, ან მასზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს (ბ) და (დ) პუნქტებში განსაზღვრულ რომელიმე პიროვნებას, ან, რომელშიც მნიშვნელოვანი ხმის უფლებით პირდაპირ და არაპირდაპირ სარგებლობენ ეს პიროვნებები.

დაკავშირებულ მხარეებთან თითოეული შესაძლო კავშირის განხილვისას, ყურადღება უნდა გამახვილდეს ოპერაციის ეკონომიკურ შინაარსზე, და არა მის სამართლებრივ მხარეზე. კომპანიისა და მისი დაკავშირებული მხარეების არსებითი ურთიერთობის დეტალები მოცემულია ქვემოთ:

შპს „ჩემი სახლი“ - ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები

(ციფრები ცხრილებში მოცემულია ლარში)

დაკავშირებულ მხარეებთან ურთიერთობა 2016 და 2017 წლებში ციფრებში გამოსახულია ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში.

	31.12.2017	31.12.2016
ხელფასის ხარჯი	41,000	36,875
სხვა ხელფასთან გათანაბრებული ხარჯი	65,645	23,441
სულ	106,645	60,316

20. სხვა საკითხები

2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის ფლობილი მიწები და მშენებარე ქონება იპოთეკით იყო დატვირთული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, რომელიც კომპანიის მიერ აღებულია 2014 წლის 16 სექტემბერს.

21. საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

2018 წლის 1 იანვრიდან 27 სექტემბრამდე დამფუძნებელმა კაპიტალი გაზარდა 20,180 ლარით და შეამცირა 10.567.612 ლარით.

2018 წლის 27 მარტს კომპანიამ აიღო სესხი ბანკიდან 2.662.000 აშშ დოლარის ოდენობით 12%-იანი წლიური განაკვეთით, რომელიც 2018 წლის 10 აგვისტოს სრულად დაფარა.

2018 წლის 30 ივნისს კი 2,500,000 აშშ დოლარის ოდენობით წლიური 6.9% (ეფექტური 7,4%) და საკრედიტო ხაზი 400.000 აშშ დოლარი 7%-იანი განაკვეთით (ეფექტური 7,79%).